



Stettin: Stilvolle 2-Zimmer-Wohnung mit Panoramablick am Dąbie-See

98,000 €

Baujahr 1988 2 Zimmer ~38 m²

Beschreibung

Stilvolle Wohnung mit Panoramablick – Osiedle Bukowe

Bezugsfertige, geschmackvoll gestaltete Wohnung in ruhiger Lage von Osiedle Bukowe auf dem rechten Oderufer. Die Wohnung befindet sich in der obersten Etage eines 10-geschossigen Gebäudes und bietet einen weiten Blick über die Stadt, die umliegenden Wohnviertel und den Dąbie-See.

Ein besonderes Plus: Die Wohnung grenzt seitlich nicht an Nachbarwohnungen. Auf der Schlafseite liegt das Treppenhaus, an Küche und Bad befinden sich Nebenräume – ideal für alle, die Privatsphäre und Ruhe schätzen.

Raumaufteilung

- Wohnbereich mit offener Küche: ca. 20,4 m²
- Schlafzimmer: ca. 10,5 m²
- Badezimmer: ca. 5,7 m²
- Einbaubegehbare Kleiderschrank: ca. 1,2 m²
- Wohnfläche: 37,80 m²

Zusätzlich stehen zur Verfügung:

- abschließbarer, ausschließlich genutzter Vorraum vor der Wohnung, ca. 4,6 m², nicht im Grundbuch ausgewiesen
- Kellerraum mit Einbauten, ca. 5,2 m², ideal für Fahrräder und Stauraum
- Mitnutzung eines Trockenraums auf derselben Etage

Zusätzliche Nutzflächen

Auf Grundlage unbefristeter Vereinbarungen mit der Genossenschaft können weitere Flächen genutzt werden:

- Nebenraum mit großem Balkon, ca. 21,81 m², direkt neben der Wohnung – vielseitig nutzbar als Büro, Atelier, Fitnessraum, Lager oder zusätzliches Zimmer; monatlich €24 (PLN 106,15)
- kleiner Nebenraum, ca. 3,56 m², Zugang vom Vorraum – ideal als Abstellraum, Ankleide oder Arbeitsplatz; monatlich €5 (PLN 20,01)
- abschließbarer Fensterflur mit schöner Aussicht, ausschließlich genutzt, ca. 6,44 m²

Ausstattung

Die Wohnung wurde vor rund fünf Jahren umfassend modernisiert. Dabei wurden auch Wasser-, Abwasser- und Elektroinstallationen erneuert. Sichtziegel im Wohnbereich und Bad verleihen den Räumen einen individuellen Charakter.

- Fernwärme und Warmwasser aus dem städtischen Netz
- Kunststofffenster
- Sicherheits-Eingangstür

- Laminatböden
- Küche mit Fenster
- moderne, geräumige Aufzüge
- gepflegtes Treppenhaus; nur zwei Wohnungen pro Etage
- zahlreiche Bewohnerparkplätze vor dem Gebäude
- bewachter Parkplatz in wenigen hundert Metern Entfernung

Die monatlichen Nebenkosten betragen €179 (PLN 782) und enthalten unter anderem Vorauszahlungen für Heizung, Warm- und Kaltwasser, Gas, Instandhaltungsfonds und Reinigung. Zusätzlich fällt nur Strom nach Verbrauch an.

Lage

Die Nähe zum Buchenwald Puszcza Bukowa lädt zu Spaziergängen, Radtouren und sportlichen Aktivitäten ein. Eine Bushaltestelle mit Tages- und Nachtverbindungen liegt etwa 150 m entfernt, ein Supermarkt rund 100 m. Ärzte, Post, Schule, Kindergarten, Sportplatz, Restaurants, Dienstleister und Paketstationen befinden sich ebenfalls in der Nähe.

Mit dem Auto erreichen Sie den Umsteigepunkt Turkusowa mit direkter Straßenbahnverbindung ins Zentrum in etwa 5 Minuten; das Stadtzentrum liegt rund 10 km beziehungsweise ca. 15 Fahrminuten entfernt.

Details

Gepflegte Wohnung im beliebten Wohnviertel Bukowe

Zum Verkauf steht eine Wohnung mit einer Gesamtfläche von **37,80 m²** in einem Hochhaus aus dem Jahr **1988**.

Die Wohnung überzeugt durch ihren **sehr guten Zustand** und eine funktionale Raumaufteilung. Der Wohnraum bietet eine Fläche von **20,11 m²**. Die separate

Küche verfügt über ein Fenster und sorgt für angenehmes Tageslicht.

Ausstattung

- Kunststofffenster
- Laminatböden
- Fernwärmeheizung
- Warmwasser aus dem städtischen Netz
- Raumhöhe: **2,60 m**
- Gebäude in Großplattenbauweise

- 10-geschossiges Gebäude

Eine attraktive Immobilie in der
Wohnsiedlung Bukowe – ideal zum
Selbstbezug oder als Kapitalanlage.

Eigenschaften der Immobilie

Keller Balkon

Stettin

Szczecin to największe miasto w północno-zachodniej Polsce, położone nad Odrą i blisko Zalewu Szczecińskiego. Posiada duży port morski i historyczne Stare Miasto. Warte zobaczenia są średniowieczne Wały Chrobrego nad rzeką z widokiem na port, Stare Miasto z ratuszem oraz liczne muzea (np. Muzeum Narodowe). Chociaż nie leży bezpośrednio nad morzem, czuć tu morski styl dzięki rzece i zalewowi. Klimat jest pod wpływem kontynentalnym, ale latem chłodny dzięki bałtyckim wiatrom.

Hinweis

- Das erste Foto in unserer Galerie wurde leicht bearbeitet, um zu veranschaulichen, wie die Wohnung aussehen könnte – beispielsweise durch eine geänderte Wandfarbe. Die nachfolgenden Bilder zeigen den tatsächlichen Zustand der Immobilie.
- Der in Euro angegebene Preis entspricht dem Preis in Złoty, stellt jedoch aufgrund von Wechselkursschwankungen stets einen Näherungswert dar. In unseren Anzeigen ist stets auch der vom Verkäufer gewünschte Preis in Złoty angegeben.

Hinweise zur polnischen Immobilienpraxis:

- Begrenzte Objektinformationen: In Polen ist es üblich, dass Immobilienanzeigen nicht den genauen Standort der Immobilie preisgeben.
- Grundrisse: Detaillierte Grundrisse werden in Exposés nicht immer bereitgestellt.

Als Immobilienbüro bieten wir deutschsprachigen Kunden eine umfassende Betreuung an. Wir vertreten Sie als Käufer.

Wir arbeiten mit geprüften Partnern zusammen (Immobilienbewertung, Steuerliche und rechtliche Beratung, Vereidigte Übersetzungen, Renovierung sanierungsbedürftiger Objekte).

Bei Kapitalanlagen übernehmen wir auch die Verwaltung der Immobilie.

Persönliche Begleitung – transparent, kompetent und auf Deutsch.

Zusammenarbeit mit uns

Wir sind ein Immobilienbüro, das mit Maklerbüros in der Woiwodschaft Westpommern in Polen zusammenarbeitet.

Karol Kostyrka

+49 151 28452763 +48 603 673 603

Dabei vertreten wir stets nur eine Seite der Transaktion – nämlich den Kunden aus Deutschland und den DACH-Ländern. In seinem Namen verhandeln wir den Preis, prüfen das Angebot und übernehmen sämtliche Formalitäten.

Auch nach dem Kauf stehen wir unseren Kunden beratend zur Seite und bleiben mit ihnen in Kontakt. Auf Wunsch unterstützen wir auch bei der Renovierung oder umfassenden Sanierung der Immobilie. Darüber hinaus bieten wir die Verwaltung von vermieteten Immobilien an – im Raum Stettin und der näheren Umgebung.

Wir legen großen Wert auf klare Regeln und ein faires Miteinander. Unsere Provision entspricht den in Polen üblichen Sätzen: 3.69% des Kaufpreises bei Wohnungen und Häusern sowie 6,15% bei Grundstücken. Die Provision wird beim Notar im Rahmen der Vertragsunterzeichnung fällig und bezahlt.

Wir arbeiten mit einer renommierten deutschsprachigen Notarkanzlei in Stettin zusammen.

Steuerliche Vorteile

Beim Erwerb von Bestandsimmobilien fällt lediglich eine geringe Grunderwerbsteuer an, die bei Immobilien auf dem Zweitmarkt 2% und bei Immobilien auf dem Erstmarkt 0% beträgt. Darüber hinaus richtet sich die Grundsteuer in Polen nach der Fläche und ist äußerst niedrig.